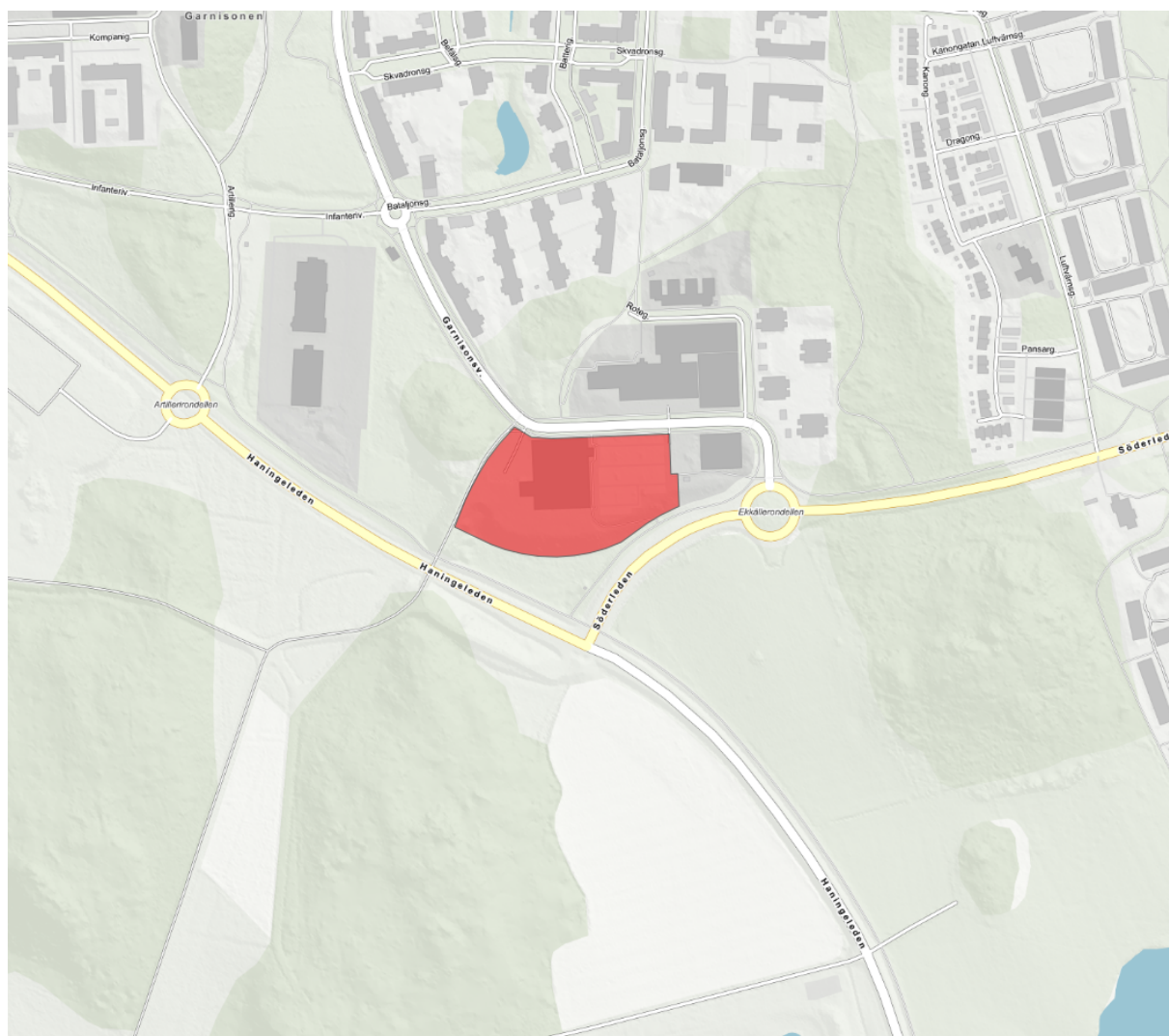


Utredning om planbesked i Garnisonen för Elitlaget 1



Underlag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden

Datum: 2024-05-08

Diarienummer: Sbn 2024-111



Denna utredning tas fram som ett underlag till samhällsbyggnadsnämndens beslut om ansökt planbesked. Utredningen ska även användas som underlag inför eventuell fortsatt planläggning för berört område, men är inte ett juridiskt bindande dokument.

Bakgrund

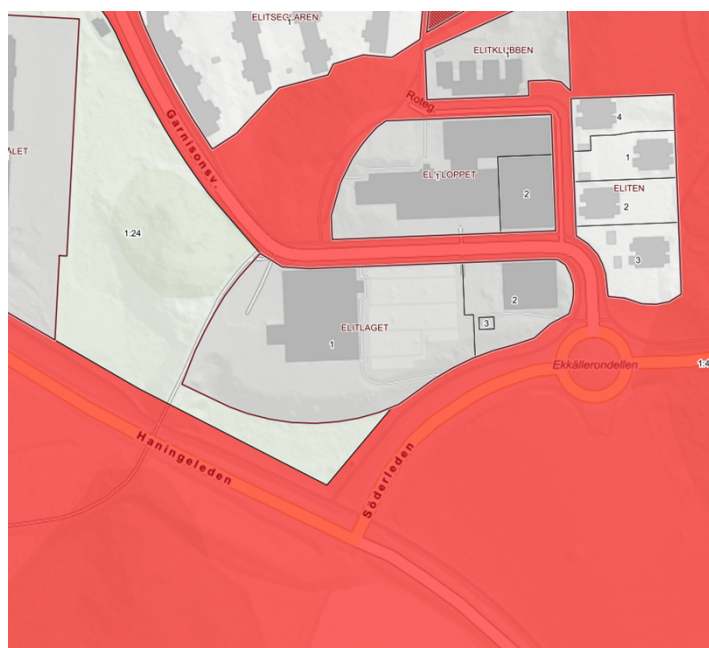
Fastighetsägaren Linköping Elit 1 AB har 2024-01-23 inkommit med begäran om planbesked för ny detaljplan för fastigheten Elitlaget 1 i stadsdelen Garnisonen. Fastighetsägaren önskar utöka tillåten bygggrätt för handel i befintlig detaljplan. I befintlig detaljplan medges handel med största byggnadsarea 3100 m² vilket sökande önskar utöka till ca 5 100 m². Fastigheten är ca 16 300 m² stor.

I dagsläget är bygggrättens byggnadsarea utnyttjad till fullo men medger fortsatt en större bruttoarea. Inom ramen för befintlig detaljplan återstår ca 600 m² bygggrätt i plan 2.

Fastigheten omfattas i dagsläget uteslutande av kvartersmark för handel och är utbyggd med butik, parkering och plantering. Fastigheten gränsar till Haningeleden och Söderleden i söder, som båda är en del av Y-ring, och till Garnisonsvägen i norr. Fastigheten öster om aktuell fastighet (Elitlaget 2) är planlagd för handel, kontor och icke störande industri. Där finns idag ett gym.

Fastigheten ligger i närheten av bostadsområdet i Södra Ekkällan och angränsar även till planerat bostadsområde i Berga äng. Fastigheten ligger ca 2 km söder om centrala Linköping.

Fastigheten angränsar till kommunal mark i norr och söder.



Tv. Kartbild över kommunal mark i området, gata och allmän platsmark.

Planansökan

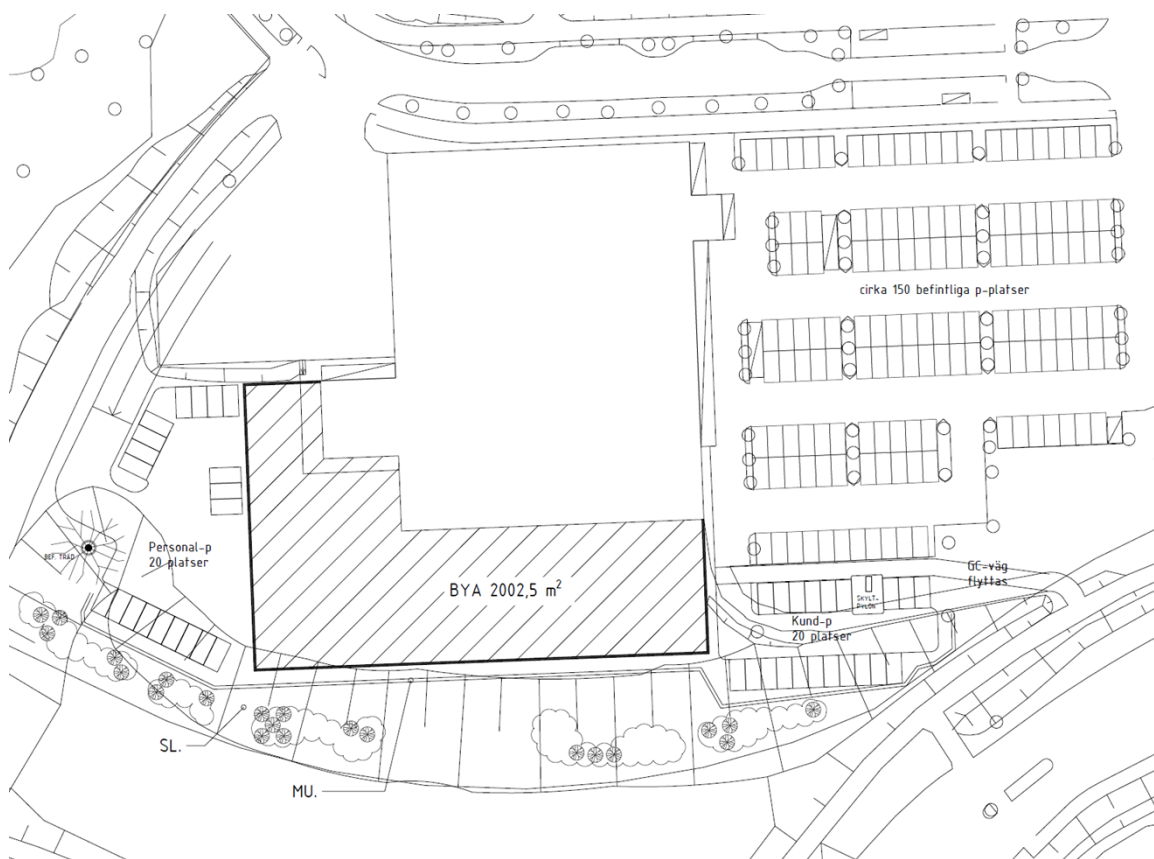
Syftet med ansökan om planbesked är främst att möjliggöra en utbyggnad av den befintliga livsmedelsbutiken. Utbyggnaden av livsmedelsbutiken syftar till att tillhandahålla förbättrade och utökade handelsytor för att möta efterfrågan hos invånarna. Eventuellt ska byggnaden även kunna nyttjas av annan typ av handel t.ex. apotek.

Utbyggnaden, omfattande ca 2000 kvm, är planerad att integreras sömlöst med befintlig arkitektur och miljö. Intentionerna är att utbyggnaden ska ha samma karaktär som det befintliga området genom att följa design och stilistiska element i befintlig byggnad. Intentionerna är att materialval för fasad och tak ska vara konsekventa för att skapa en enhetlig utformning. Enligt planansökan kommer tillkommande exploatering integreras med befintliga strukturer, med liknande tak, fönster och fasadkompositioner. Vid utformningen av utemiljön avser sökande prioritera grönska och hållbarhet i enlighet med den befintliga gestaltningsplanen från 2007. I ansökan uttrycker sökande att utbyggnaden ska ske ansvarsfullt utan att förlora områdets identitet.

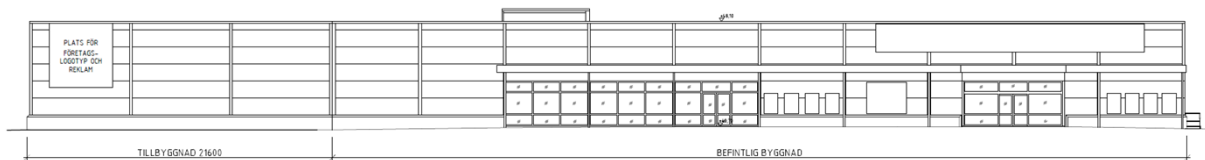
Bifogat ansökan finns situationsplaner, volymsskisser, fasadritningar och perspektivskisser som illustrerar utbyggnadens omfattning samt förslag på utformning och gestaltning av utemiljön. Samtliga åtgärder i ansökan förhåller sig inom aktuell fastighet. I ansökan illustreras 20 nya kundparkeringar och 20 nya personalparkeringar.



Planskissen ovan visar befintlig byggnad och tillbyggnad enligt ansökan (grå/skratterat) med föreslagen utformning av utemiljön inklusive parkering och flytt av gc-bana (Just arkitektur AB, 2024).



Situationsplanen ovan visar befintlig byggnad och tillbyggnad enligt ansökan (skrafferat) med föreslagen utformning av utemiljön inklusive parkering och flytt av gc-bana (Just arkitektur AB, 2024).



FASAD MOT ÖSTER
FÖRSLAG
ÖVERSIKT SKALA 1:200

SKALA 1:200
0 1 2 5 10 15
METER

Fasadskissen ovan illustrerar tillbyggnaden till befintlig bebyggelse sett från öster/befintlig kundparkering (Just arkitektur AB, 2024).



FOTO - VY FRÅN SÖDERLEDEN



FOTOMONTAGE - PERSPEKTIVSKISS MED ENKEL VOLYMREPRESENTATION

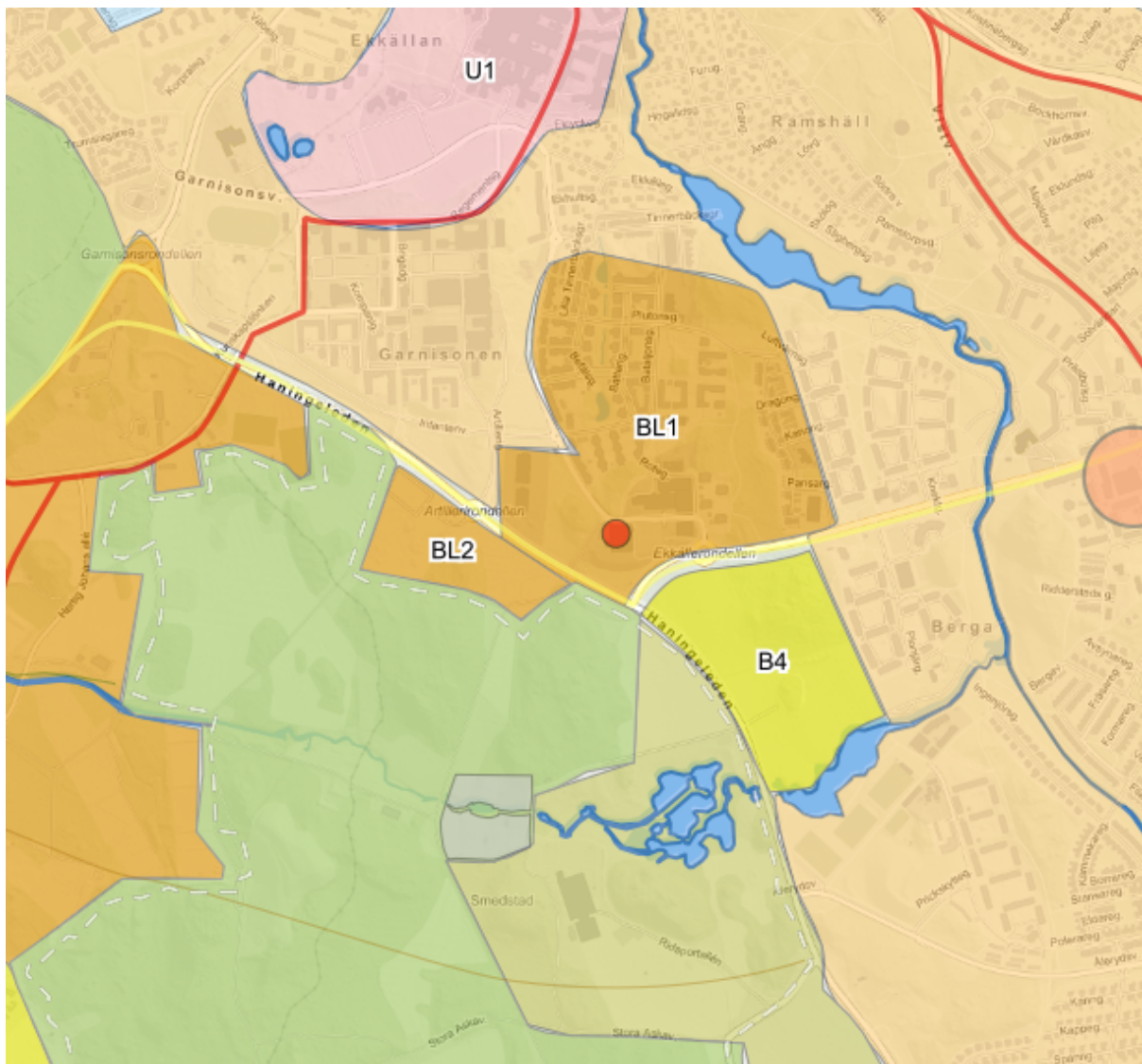
VY FRÅN SÖDERLEDEN

Den nedre bilden visar ett fotomontage med föreslagen tillbyggnad. Bilden ovanför visar nuläge (Just arkitektur AB, 2024).

Gällande planer och planeringsunderlag

Översiktsplanering

Den aktuella fastigheten omfattas av översiktsplan för staden och är enligt översiktsplanen utpekad som BL-område (stadsdel med blandad bebyggelse: bostäder, verksamheter, kontor, service och handel). Ny bebyggelse ska därmed i möjligaste mån bidra till en blandad stadsbebyggelse, där bostäder, arbetsplatser och service blandas på både byggnads- och kvartersnivå.



Kartbilden ovan visar ett utsnitt från översiktsplanen för staden (2010). Fastigheten är markerad med röd punkt.

Fastigheten omfattas även av tillägget till översiktsplanen - *Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad* (2022). I Utvecklingsplanen för ytterstaden är aktuellt område utpekat som stadsdelsnod vilket innebär att området utgörs av ett befintligt stadsdelscentrum eller handelsetablering som bedöms ha goda förutsättningar att fortsätta utvecklas till ett mer komplett stadsdelscentrum med ett gott utbud av basservice. Utpekade stadsdelsnoder har också potential att utvecklas som kvalitativa lokala mötesplatser och centrumområden med en koncentration av handel, service och bostäder och utveckling av nodens offentliga platser.

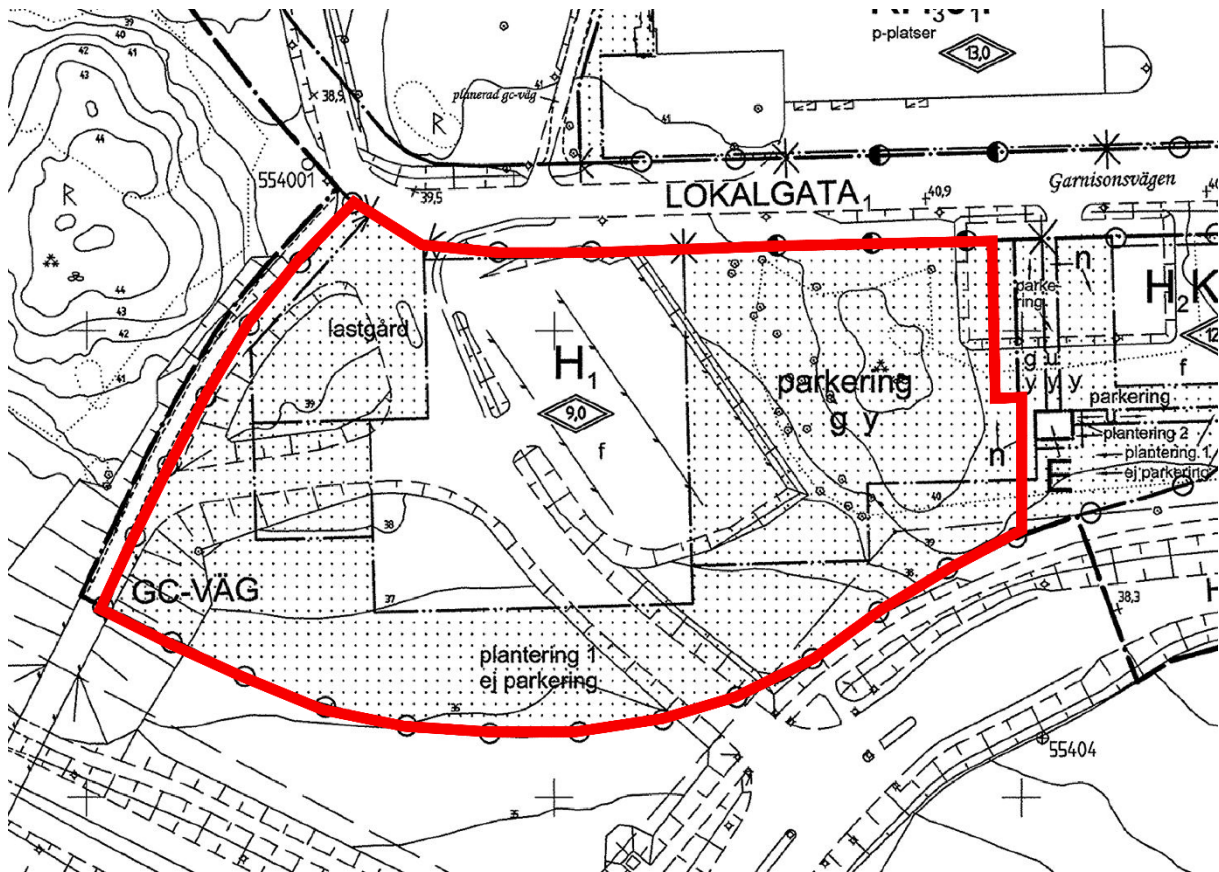
I samma plan pekas Haningeleden och Söderleden ut som potentiella urbana stråk vilket innebär att gatustrukturen längs dessa leder med fördel kan omvandlas till attraktivare gaturum med stadsmässig karaktär genom förtätning.



Kartbilden ovan är ett utsnitt från tillägget till översiktsplanen - Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad (2022). Stadsdelsnoden markeras med lila punkt och de urbana stråken med lila linje.

Gällande detaljplan

Fastigheten omfattas av *Detaljplan för handel mm inom del av Smedstad 1:4, 1:24 i Södra Ekkällan, Garnisonen* med plannummer 1395. Huvudsyftet med gällande detaljplan är att tillskapa möjlighet att inom kvartersmark exploatera delar av planområdet för handel inklusive dagligvarubutik, kontor, icke störande industriverksamhet och förskola, samt parkeringsanläggning.



Kartbilden ovan är ett utsnitt från gällande detaljplan med aktuell fastighet markerad med rött.

För aktuell fastighet gäller följande bestämmelser i gällande detaljplan:

	Handel. Entré och skärmtak ska rymmas inom området. Högsta tillåtna byggnadsarea är 3100 m ² . Högst 20 procent av byggnadsarean får uppföras i två våningar. Övre våningen får inredas endast för kontor och personalutrymmen tillhörande handelsverksamheten.
f	Fläkttrum och andra installationer på tak skall antingen "döljas" genom att göras låga och placeras långt in på taklandskapet eller ges en medveten och accentuerad arkitektonisk utformning.
n	Minst ett träd per sju parkeringsplatser skall finnas, jämnt fördelade över parkeringsytan.
	Högsta totalhöjd i meter över marken.
lastgård	Lastgård får finnas.
parkering	Parkeringsplats skall finnas.
g	Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.
y	Marken skall vara tillgänglig för in- och utfart med skötselfordon till E-område.
plantering ₁	Plantering med buskar och träd ska finnas i slänter och angränsande mark.
ej parkering	Parkeringsplats får inte finnas.

I samband med framtagandet av gällande detaljplan togs det fram ett gestaltningsprogram för hela området (2007). I gestaltningsprogrammet finns inriktningar för bebyggelsen och markplaneringen inom aktuell fastighet. Södra delen av byggnaden och släntområdet mot Haningeleden och Söderleden beskrivs enligt följande.

Byggnad:

"Gestaltningen på långt håll (primärt den södra fasaden) kan lämpligen ta fasta på en medveten artikulering av den stora fasadytan, t.ex. med horisontella eller vertikala formelement som delar upp den mycket stora fasadytan. Detta kan exempelvis vara linjer eller band (i annan kulör / material) som delar upp fasadytorna, medvetet placerade vertikala fönsterslitsar, medvetet placerad skyltning."

"Fasadyta avsedd för butikens varumottag (mot väster) kan med fördel delas upp genom att varumottaget inryms i en egen huskropp länkad samman med butiken, och utförd i avvikande fasadkulör eller avvikande fasadmaterial. Därigenom delas huvudfasadens storlek upp i kortare avsnitt. Även denna fasadyta kan bearbetas vidare med horisontella eller vertikala fasadelement eller fönsterslitsar som delar upp."

Markplanering:

"Parkeringsytorna i kvarteret föreslås bestå av asfalt. Asfaltytorna bryts upp av busk- och kullerstensytor med träd. Trädraderna delar upp parkeringsplatsen i mindre rum och bidrar till en "grönare" parkering. Dessutom erhåller man på detta vis ett säkert och överblickbart söksystem. Buskplanteringen inom parkeringsplatsen består av låga arter. Träden har en hög stamhöjd. Man ska se över buskarna och under träden!"

"För orienteringsbarhetens skull omgärdas parkeringsytornas uppställningsdelar av storgatstensrader. Detta bidrar även till att förstärka parkeringsplatsens strikta form."

Området i den svagt sluttande slänten ner mot Haningeleden planteras med häckar som förstärker parkeringsplatsens strikta form. För att ytterligare förstärka den anlagda parkeringsytans formspråk anläggs låga murar i parkeringsplatsens ändpunkter ner mot slänten.

I sluttningen nedanför husen anläggs organiska planteringar av naturligt snitt. Här planteras typ rönn, hägg, hassel och skogsolvon samt mindre lönnarter."

Handelspolicy

Föreslagen utbyggnad av Stora Coop är förenlig med kommunens handelspolicy.

Kommunens handelspolicy anger att det är viktigt att handel kan utvecklas i fri konkurrens och att kommunen ska bidra till detta när det gäller etablering av dagligvaruhandel. Handelspolicy anger även att kommunen ska ha en tillräckligt stor reserv med planlagd mark för dagligvaruhandel och sällanköpshandel för att snabbt kunna tillgodose etableringsönskemål. Handelspolicy anger även att kommunen aktivt ska arbeta för att bibehålla och utveckla dagligvarubutiker och sällanköpshandel i befintliga stadsdelar.

Utredning

Gestaltning

I översiktsplanen för ytterstaden, gällande detaljplan samt tillhörande gestaltningsprogram beskrivs aktuell plats som en stadsdelsnod lämplig för en blandad bebyggelse och att aktuell

fastighet är lämplig för detaljhandel. Detaljhandeln i stadsdelsnoden är koncentrerad till aktuell fastighet och det är endast här handel med livsmedel medges.

Stadsbildens gestaltning och utformning har som utgångspunkt i att vara en stadsdelsnod med blandad bebyggelse och användning som är koncentrerad mot Garnisonsvägen för att skapa ett slutet gaturum med stadsmässig karaktär.

Utöver områdets karaktär som stadsdelsnod ligger området i ett exponerat läge i landskapet och utgör ett entréområde till stadsdelarna Garnisonen i norr och Berga i öst. I kommande bedömningar och avvägningar ska även den planerade stadsdelen Berga äng tas i beaktning.

Utifrån områdets karaktär som entré är det särskilt viktigt att ta hänsyn till hur området uppfattas från Haningeleden, Söderleden samt mötet mellan den stadsmässiga stadsdelsnoden och det rurala landskapet i Tinnerö.

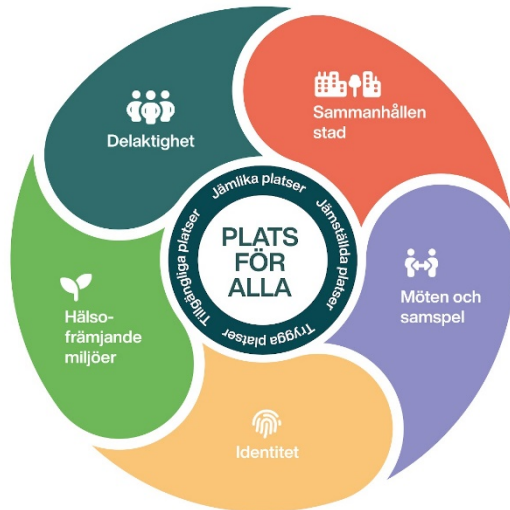
Föreslagen bebyggelse som är bilagt ansökan följer arkitektoniska principer som avser skapa ett sömlöst möte med befintlig byggnads södra och västra sida. Förslaget innebär en stor volymökning av bebyggelse i områdets södra delar. Den stora volymökningen tillsammans med föreslagen markplanering riskerar att påverka landskapsbilden negativt. Påverkan bedöms i synnerhet ske i mötet med Haninge- och Söderleden och vidare mot Tinnerö. För att minimera en negativ påverkan på landskapsbilden ska hänsyn till områdets karaktär och gestaltning tas i beaktning i samband med planarbetet. En tydlig stadsbyggnadsidé ska arbetas fram tidigt av exploatören i samråd med kommunen.

För att säkerställa en lämplig bebyggelse och långsiktigt god hushållning av marken med hänsyn platsens förutsättningar krävs en vidare dialog mellan exploatör och kommun angående volym, disposition, utformning och placering av tillkommande byggrätt.

Sociala aspekter

I planarbetet är det viktigt att skapa attraktiva miljöer- och mötesplatser, undvika fysiska barriärer samt möjliggöra för alla trafikantgrupper att kunna och vilja ta sig mellan olika målpunkter.

Vidare bör planarbetet bidra till att skapa trivsamma miljöer som kan möjliggöra vardagliga möten mellan människor från olika sociala grupper. Med tanke på att fastigheten angränsar till två större vägar med mycket trafik och buller är det viktigt att i kommande planarbete vidareutveckla de gröna miljöer som finns. Gröna miljöer kan även bidra till hur området upplevs.



För att skapa plats för alla människor i staden behöver miljöer och platser utformas så att de blir jämställda, jämlika, tillgängliga och trygga för alla.

Jämställdhet

Frågorna kring jämställdhet har behandlats i utredningen tillsammans med andra förutsättningar som är viktiga för att skapa en god livsmiljö för människor och plats för alla. Jämställdhetsaspekten bedöms som goda då området har goda kollektivtrafikmöjligheter, närhet till större transportled för bil och närhet till såväl offentlig som kommersiell service. Det är viktigt att stadsplaneringen främjar god tillgänglighet för alla. Detta oavsett om man har bil, åker kollektivt, går eller cyklar. Fler besökare i området kan även bidra till ökad trygghet genom sin närvaro vilket är positivt ur jämställdhetssynpunkt.

Viktigt i kommande planarbete är att beakta eventuella barriäreffekter av större husvolym och förändrad markplanering.

Barnperspektiv

Den preliminära bedömningen är att kommande utveckling av platsen kan medföra negativa konsekvenser för barn och unga eftersom förslaget innebär att större barriärer skapas i området i och med den utökade volymen. Därför är det viktigt att omsorgsfullt disponera volymen och parkeringsytorna för att motverka barriäreffekter. Föreslagen utbyggnad väntas generera mer trafik i området vilket är dåligt ur ett barnperspektiv.

Föreslagen utveckling kan även innebära att platsen upplevs som tryggare av barn och unga till följd av en ökad närvaro i området.

Identitet

Aktuell fastighet och stadsdelsnod utgör en viktig del av flera stadsdelar och har en identitet av en entrémiljö. Fastighetens arkitektoniska idé och gestaltungsprinciper ska bidra till att behålla och stärka områdets visuella identitet. En genomtänkt användningen av material, färger och former skapar en sammanhängande och estetiskt tilltalande miljö som främjar en positiv upplevelse för boende, besökare och förbipasserande.

Vid en utveckling av aktuell fastighet ska utformning och disposition av tillkommande volymer ta hänsyn till platsens identitet. En arkitektonisk idé ska tas fram i ett tidigt skede och i samråd med kommunen.

Natur- och kulturvärden

Grönstrukturen längs Haningeleden och Söderleden är viktig att beakta och lokal naturvårdshänsyn ska följas vid kommande planarbete. Det innebär att kommun och exploatör är skyldiga att planera och genomföra föreslagen exploatering på ett sådant sätt att inte naturvärden går till spillo i orimlig omfattning.

Kommunikationer

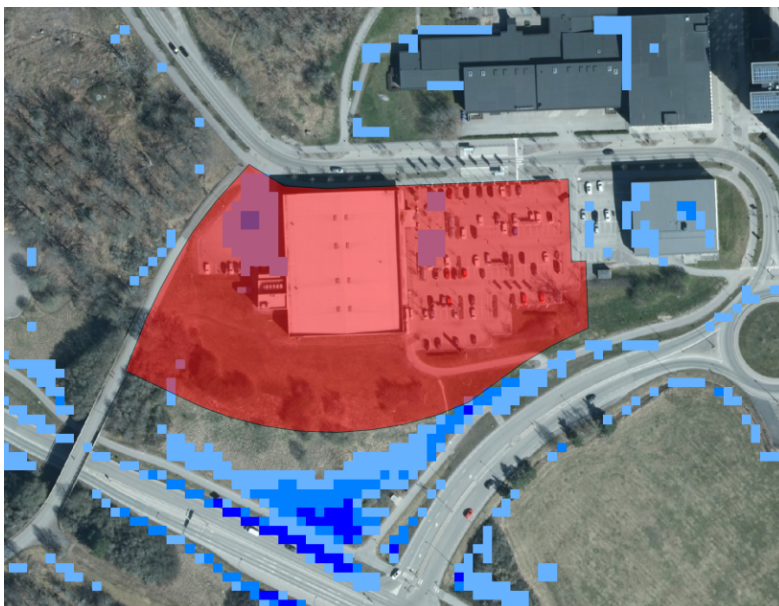
Aktuell fastighet angränsar till huvudstråk för bil och gång- och cykel på Haningeleden och Söderleden. I direkt anslutning till aktuell fastighet passerar även bussar i linjetrafik. För oskyddade trafikanter angörs aktuell fastighet via gång- och cykellänkar från Söderleden och Garnisonsvägen.

Trafiken i området är viktig att se över tidigt i kommande planarbete och en trafikutredning bör genomföras. Trafikutredningen är viktig att genomföra tidigt för att så snabbt som möjligt få en helhetsbild av platsens förutsättningar att utvecklas. Eftersom många viktiga leder, flöden och olika trafikslag berörs av föreslagen utbyggnad kommer dessa aspekter troligtvis bli ledande i följande planarbete och styrande för planens utformning.

Allmänt

Översvämning och skyfall

Enligt kommunens översiktliga skyfallskartering är området söder om aktuell fastighet utsatt för översvämning vid skyfall. Söder om aktuell fastighet, mot korsningen av Haningeleden och Söderleden, finns en lågpunkt där vatten riskerar att samlas. Förutsättningarna att hantera dagvatten och skyfall måste utredas i samband med planarbetet.



Kommunens översiktliga översvämningsskartering (2020). Den mörkaste blå representerar ett djup på över 0,5 meter vilket kan innebära stora materiella skador samt risk för hälsa och liv.

Geologi

Området utgörs främst av postglacial lera och postglacial finlera.



Tv. Utsnitt från jordartskartan (SGU).

Ras- och skredrisk

I slänten söder om befintlig byggnad råder allmän aktsamhet med hänsyn till skredrisk. Området omfattas av en lutningsanalys gjord av statens geologiska institut. Områdets geotekniska förutsättningar måste utredas i samband med planarbetet och föreslagen utbyggnad ska anpassas därefter.



Bilden ovan visar aktsamhetsområden markerade med gul färg (SGU).

Investeringar för kommunen och dess bolag

Tekniska verkens tekniska försörjning till fastigheten bedöms ha god kapacitet i nuläget och för framtida exploatering.

Aktuell fastighet är enskild och omfattar ingen allmän plats. För kommande planarbete bedöms planområdet behöva omfatta allmän plats för gata och eventuellt naturmark. Det kan komma att krävas trafiksäkerhetshöjande eller på annat sätt standardhöjande insatser i intilliggande kommunala gator eller andra allmänna platser för att föreslagen bebyggelse ska kunna komma att genomföras.

Stadsplaneringsavdelningens bedömning

Med anledning av Stadsplaneringsavdelningens utredning och bedömning ovan rekommenderas följande frågor bli särskilt viktiga att utreda i samband med lämplighetsprövningen och arbetet med detaljplanen:

- Koncept för gestaltning, placering, volym och utformning av bebyggelse. Det vill säga en arkitektonisk idé i relation till vad byggnaden bidrar med till stadsdelsnoden (Bebyggelsens och markens utformning och gestaltning).
- Hur platsen skapar förutsättningar för social hållbarhet, dvs att sätta människor och det sociala livet i fokus (utifrån olika målgruppers behov).
- Trygghet, jämställdhet- och barnperspektiv vid utformning av mark och bebyggelse.
- Särskild hänsyn krävs för trafiksituationen i området. Det är av stor vikt att tillgänglighet för samtliga trafikslag ses över i samband med planarbetet (Angöringar, kopplingar, trafikflöden för samtliga trafikanter och parkering).
- Dagvattenhantering
- Geoteknik
- Naturvärden

Punkterna ovan är inte en fullständig genomgång av utredningar/bedömningar som bör göras. Vid start av ett detaljplanearbete behöver en analys av det aktuella utredningsbehovet göras.

Stadsplaneringsavdelningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till utökad byggrätt inom aktuell fastighet genom detaljplaneläggning. Den samlade bedömningen är att en planprövning kan tillåtas med följande medskick:

- En utveckling av platsen ska bidra till att skapa en attraktiv stadsdelsnod samt visa på god arkitektur.
- Ny bebyggelse i den omfattning som redovisas i ansökan bedöms innebära påverkan på landskapsbilden. Sökanden behöver vara beredd att omforma och minska omfattning av sitt förslag under planarbetet.
- Möjligheten och omfattningen av förändringar och tillägg i form av nya byggnadsvolymer och platsbildningar kommer att prövas i planarbetet.

Stadsplaneringsavdelningen

Emil Karlborg